

ETXEBIZITZEN PREZIOEN ESTATISTIKEI BURUZKO TXOSTENA

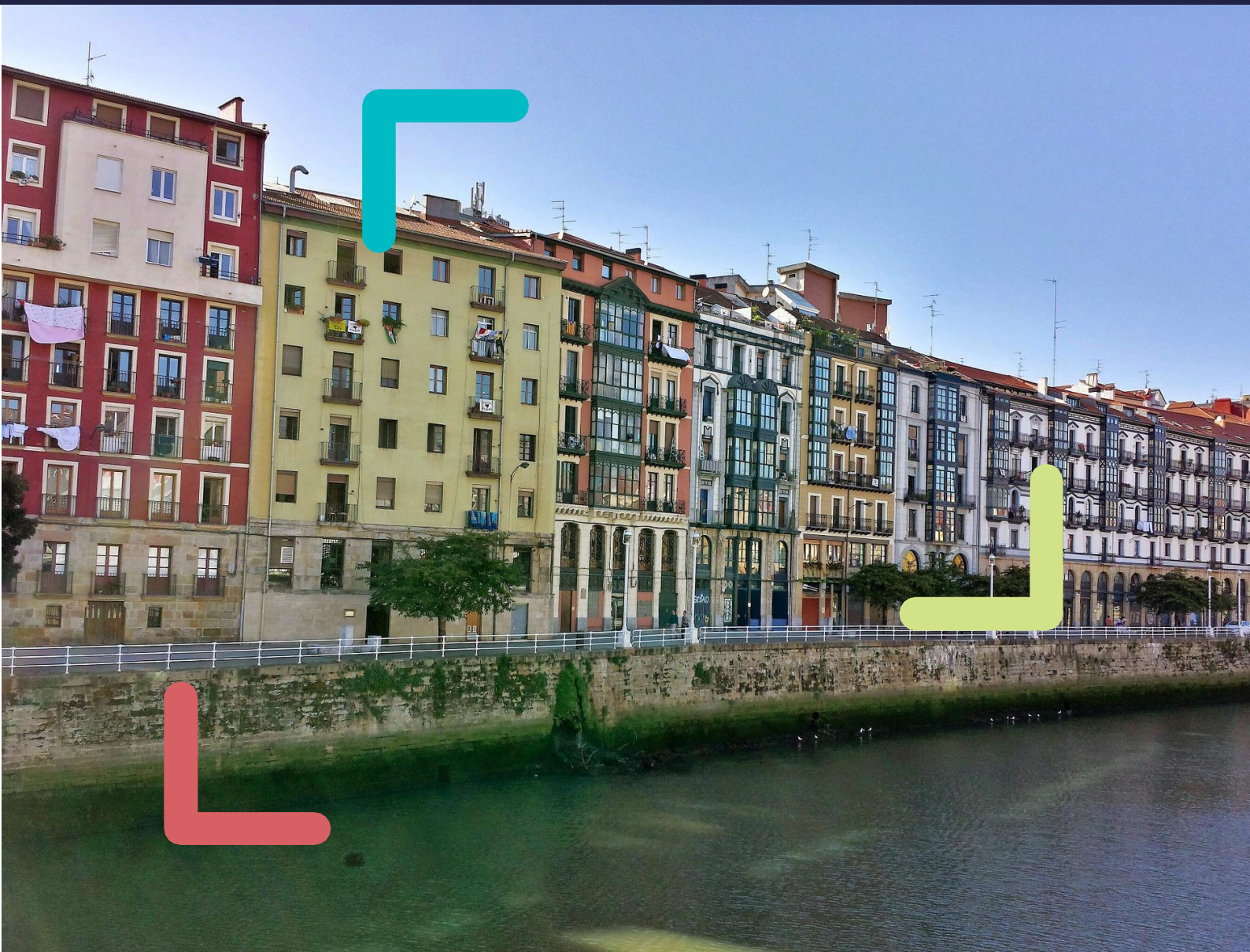
2022



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY





ETX

**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA**

**OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY**



Prezioen
estatistikak
2022

AUR KIBI DEA

01.

ETXEBIZITZEN PREZIOEN ADIERAZLEEN IZAERA
ESTRATEGIKOA 5

02.

SALEROSKETA PREZIOEN ESTADISTIKA NAGUSIAK 7

- 2.1. EInen Etxebizitzen Prezioen Indizea (EPI) 9
- 2.2. Etxebizitzaren balio tasatua, Sustapen
Ministerioa 11
- 2.3. Erregistroko estatistika 14

03.

ALOKAIRUKO PREZIOEN ESTADISTIKAK 17

- 3.1. Estatuko estatistikak 18
- 3.2. Euskadiko estatistikak 19

04.

HIGIEZINEN ATARIAK: EROSTEKO ETA ALOKATZEKO
ESKAINTZAREN PREZIOEN ADIERAZLEAK 23

05.

ONDORIOAK 27



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Grafikoen aurkibidea

1. grafikoa	Etxebizitzaren prezioaren bilakaera, EPIren arabera. EIN 2007-2022	10
2. grafikoa	Bost urtetik gorako antzintasuna duten etxebizitza libreen batez besteko balio tasatua.....	13
3. grafikoa	Bost urte baino gutxiagoko antzintasuna duten etxebizitza libreen batez besteko balio tasatua.....	13
4. grafikoa	Eraikitako metro koadroko batez besteko prezioaren bilakaera, Euskadiko etxebizitza libreen salerosketa-transakzioetan Urteroko 4. hiruhilekoa, 2012tik 2022ra.....	16
5. grafikoa	Euskadiko batez besteko errentaren bilakaera, lurralde historikoen arabera 2016-2022	21
6. grafikoa	Euskadiko salmenta-eskaintzaren batez besteko prezioa 2012-2022 aldian.....	25
7. grafikoa	Alokairuaren metro koadroko batez besteko errentaren bilakaera higiezinaren atarietan 2016-2022	26
8. grafikoa	Euskadiko etxebizitzaren prezioaren bilakaera metatuaren tasak, 2012ko IV. hiruhilekoa - 2022ko IV. hiruhilekoa.....	29
9. grafikoa	Euskadiko etxebizitzaren prezioaren bilakaera metatuaren tasak, aztertutako estatistika nagusietan. 2015- 2022	30



01. Etxebizitza prezioen adierazleena izatera estrategikoa



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Etxebizitzaren prezioari buruzko informazioa Administrazio publikoen erabaki estrategikoen erdigunean dago, eta ekonomiaren sektore giltzarriek (finantzarioa, eraikuntza, etab.) kontuan izan behar dute informazio hori, haien politikak eta estrategiak planifikatzeko orduan. Halaber, adierazle horiek giltzarriak dira pertsonen eta familien erabaki ekonomiko garrantzitsuak hartzeko, esaterako, emantzipatzeko orduan eta haien bizitzako ibilbidea zehazteko orduan, baita etxebizitza bat erosi edo alokatu erabakitzeko orduan ere.

Dena den, ez dago erabaki horiek hartzeko garaian erreferentzia uniboko bat eskaintzen duen eragiketa bakar bat. Egoera hori are okerragoa zen Atzeraldi Handian. Orduan EINek ez zuten inolako estatistika ofizialik argitaratzen, eta horrek zaildu egin zuen XXI. mendearen lehen hamarkadan higiezinaren burbuilak eztanda egingo zuela aurreikustea; finantza-entitate, aditu eta ekonomialari askok ukatu egin zuten egoera, eztanda egin zuen arte.

Estatuan etxebizitzaren prezioari buruzko estatistika ofizialik ez egoteak zaildu egin zuen Atzeraldi Handia eragin zuen burbuilaren osaera egiaztatzea.

Hala, etxebizitzaren prezioaren gaineko adierazle sendorik ez egotea haztegi egokia izan zen honako sinesmen irrazionala zabal zedin: etxebizitzaren prezioaren balioa etengabe handituko zela eta beste aktibo batzuen aurrean errentagarritasun handiagoa zuela. Sinesmen horrek bultzatuta, familiek etxebizitza erosi zuten, haren prezioak etengabe gora egingo zuten ustearekin. 2008ko Atzeraldi Handia sortu zuen horrek, eta oraindik haren kalteak jasaten ari gara.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak¹ 2021ean argitaratutako txosten batek xehetasunez aztertu zuen sinesmen horren atzean dagoen “irudipen monetarioa”. Era berean, aktibo horiek beste aktibo batzuekin alderatuta duten ustezko errentagarritasun handiagoa aztertu zuen, esaterako, enpresen akzioekin alderatuta; uste hori zalantzan jarri zen 2008ko Atzeraldi Handiaren ondoren. Ekonomialari aditu batzuek nazioarteko aitortpena jaso dute etxebizitzaren prezioen bilakaerari buruzko espektatibak osatzean agertzen diren uste faltsuak eta irudipen irrazionalak xehetasunez aztertu izanagatik, uste horiek erraztu egiten baitute higiezinaren burbuilak sortzea. Esaterako, George A. Akerlof² Nobel saridunak eta Robert J. Shiller (etxebizitzaren prezioen adierazle berritzaileenaren sortzailea; bere izena du adierazleak) adituek jaso dituzte aitortza horiek.

Oraindik ere ez dago erreferentziazko eragiketa estatistikorik

Aipatutako krisiaren ondorengo azterketak bat etorri ziren puntu batean: beharrezkoa zen etxebizitzaren prezioen estatistikak hobetzea. Testuinguru horretan, hainbat eragiketa jarri zituzten martxan eta, esaterako, Espainiako Bankua etxebizitzaren prezioen adierazle sorta baten jarraipen sistematikoa eskaintzen hasi zen haren buletinetan, etxebizitzaren merkatuaren joerak eta zikloak aztertzea errazteko helburuz.

Dena den, ez dago Estatuan etxebizitzaren prezioarekin lotuta erreferentzia ukaezin gisa gailentzen den eragiketa estatistikorik. Horren aurrean, Espainiako Bankuak³ adierazle sorta bat txertatzen du haren aldizkako buletinetan. Horien artean, honakoak nabarmentzen dira: EINen Etxebizitzaren Prezioen Indizea; eta Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren etxebizitzaren balio tasatua.

Beste erakunde eta entitate batzuek ere askotariko adierazle eta estatistika hauek txertatzen dituzten prezioen taulak eskaintzen dituzte. Horren adibidea da etxebizitza arloan lan egiten duten enpresa pribatu eta entitate batzuek bultzatzen duten etxebizitzaren prezioen taula <https://www.preciosdevivienda.es>.

¹ <https://etxebizitza.blog.euskadi.eus/eu/blog/errentagarritasuna-etxebizitza-inbertsioan/>

² “Animal Spirits: cómo influye la psicología humana en la economía”. Grupo Planeta

³ Espainiako Bankua https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf



02. Salerosketa prezioen estatistika nagusiak



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Gaur egun, etxebizitzaren prezioen estatistika ugari daude Espainian, eta horietako bakar bat ere ez da erreferentzia bakartzat edo gainerakoak baino sendoagotzat hartzen. Hortaz, horien ezaugarri espezifikoak aztertu behar dira, horien adierazleen bilakaeraren emaitzak ulertzeko. Prezioen adierazle garrantzitsuenak aztertuko ditugu txosten honetan:

a. EInen Etxebizitzaren Prezioen Indizea (EPI)

2007az geroztik, EPI da Estatistikako Institutu Nazionalaren prezioen erreferentzia ofizial bakarra, eta horrek sinesgarritasun eta sendotasun estatistiko handiagoak ematen dizkio. Dena den, muga praktikoa bat du, ez baititu metro koadro bakoitzeko batez besteko prezioak ematen. Gainera, indizearen banakapenak ez ditu autonomia-erkidegoak gainditzen, eta partikularren arteko eragiketak bakarrik hartzen ditu kontuan.

b. Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren salerosketa-prezioen estatistika, tasazio-balioaren gainekoa

Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren prezio-adierazleak lotuta daude tasazio-elkarte nagusiek Ministerioari ematen dizkioten etxebizitzaren balio tasatuei, eta metro koadroko eurotan daude adierazita; datuak probintziak ere aurkezten dira, eta partikularren arteko eragiketez gain, gainerako operadoreen artekoak ere txertatzen dira (funtsak, higiezin elkartek, etab.). Era berean, higiezin salerosketa bakoitzaren balioari lotutako informazioa argitaratzen du, notarioek emandako informazioan oinarrituta, eta salerosketa kopuruaren eta salerosketa bakoitzaren prezioen gaineko informazioa ere eskaintzen du, autonomia-erkidegoen eta probintzien arabera.

c. Erregistratzaileen Elkargoak argitaratzen duen prezioen estatistika

Erregistratzaileen Elkargoko adierazleek metodo estatistikoak erabiltzen dituzte hiruhileko bakoitzean aztertutako etxebizitzaren homogeneotasun handiagoa lortzeko, prezioa altuagoa edo baxuagoa izatea azal dezaketen ezaugarri nagusi batzuen arabera. Eta era guztietako eragiketak hartzen dituzte barne, ez partikularren artekoak bakarrik. Salerosketetako benetako besterentze-prezioak jasotzen ditu; ez dira prezio tasatuak.

Gainera, errepikatutako etxebizitzaren indize bat argitaratzen du Erregistratzaileen Elkargoak, Shiller Nobel saridunak sortutako metodologiari jarraituz (Case-Shiller indizea). Hala ere, estatuko prezio-adierazlerako bakarrik aplikatzen da metodologia hori, eta ez da zehazten autonomia-erkidegoen arabera.

CASE-SHILLER INDIZEA: PREZIOEN ERREFERENTZIA NAGUSIA AEB-N

Mundu mailako indizerik garrantzitsuena bilakatu da indize hau, eta erreferentzia bat da higiezin merkatuko aktoreentzat zein finantza-merkatu nagusientzat; baliagarria da Amerikako ekonomiaren ziklo ekonomikoak aurreikusteko.

Gaur egun Standard and Poor's-ek kudeatzen du, eta erreferentzia da herrialde osoaren zein Estatu nagusietako askoren higiezin merkatuaren bilakaera jarraitzeko.

Etxebizitzaren prezioa aztertzei aukera ematen du indizeak, etxebizitza berberak urteetan zehar izandako salmenta-prezioaren jarraipen historikoa eginez, eta, lehen aldiz, merkatuaren aldakortasunaren jarraipena egiteko aukera eman zuen. Era berean, politika publikoek etxebizitzaren merkatuan duten eragina aztertzei balio izan zuen, hautaketako alborapenak kenduta.

Gehiago jakiteko

<https://www.spglobal.com/spdji/en/documents/methodologies/methodology-sp-corelogic-cs-home-price-indices.pdf>

- d.** Higiezin atarien informazioa, etxebizitzaren eskaintzen iragarkietan oinarrituta Higiezin atariak, normalean, aldizkako txostenak argitaratzen dituzte eskaintzan dauden etxebizitzaren prezioaren bilakaerari buruz. Azpimarratu beharrekoa da argitaratutako iragarkiak eta etxebizitzaren jabeek eskatutako/eskaintako prezioak bakarrik hartzen dituztela kontuan adierazle hauek, eta, hortaz, ez dutela salerosketen amaierako prezioa jasotzen. Hau da, une jakin batean eskaintako etxebizitzetan (stock aldagaia) zentratzen dira, eta ez hiruhileko edo urte batean egindako salerosketetan (fluxuaren aldagaia).

2.1. EINen Etxebizitzaren Prezioen Indizea (EPI)

Populazio eremua:	Hiruhilekoan egindako etxebizitzaren salerosketen % 95 baino gehiago.
Eremu geografikoa:	Eremu geografikoak estatu osoa hartzen du barne, eta autonomia-erkidegoen eta probintzien arabera ere aurkezten dira datuak.
Denbora eremua:	Jarraitua, hiru hilean behingo maiztasuna.
Jasotzeko metodoa:	Notarioen Elkargoaren erregistro administratiboak.
Adierazleak:	Oinarrian 100 duten indizeak eta aldakuntza-tasak

Helburuak eta aurrekariak

Behar historiko bati erantzuteko sortu zen EPI (Etxebizitzaren Prezioaren Indizea). Izan ere, ordura arte, Estatistikako Institutu Nazionalak ez zuen argitaratzen etxebizitzaren prezioari buruzko adierazlerik. Atzeraldi Handiaren inpaktuaren eraginez sortu zen adierazle hori, EBko estatuetan alderagarria eta homogenea izango zen adierazle bat izateko beharrak eraginda. Horretarako, 2002. urtean, Ikerketa Talde bat sortu zuten Europako Estatistika Bulegoaren (Eurostat) baitan, etxebizitzaren erosketa-prezioak neurtzeko arazoari aurre egiteko. Espainian EPIren garapena bultzatzeko balio izan zuen Ikerketa Talde hark. Aldi berean, Europar Batasunean etxebizitzaren adierazle bateratua sortu zuten, Europar Batasuneko Estatistika Bulegoak (Eurostat) koordinatuta.

Informazio-iturria

EPI kalkulatzeko erabiltzen den informazio-iturria notarioen erregistroa da; etxebizitzaren salerosketen eskrituretako prezioak jasotzen dira erregistro horretatik. Etxebizitzaren salmenta-prezioaz gain, haren kalitateari buruzko informazio xehea jasotzen du: kokapen zehatza, tamaina, etxebizitza mota...



Metodologia

EPI indizea Laspeyres indize kateatu bat da. Lehenik eta behin, aurreko urteko erreferentziatzko hiruhilekoko oinarrizko indizeak kalkulatu dira, hala nola prezio zenbatetsien koizientea (erregresio-ereduarengatik), etxebizitza mota bakoitzarentzat.

Guztira, 52.000 etxebizitza edo estratu mota inguru eraiki dira. Ondoren, oinarrizko indizeak batu egiten dira, haztatutako batezbesteko aritmetiko bat erabiliz. Etxebizitza mota bakoitzaren haztapenek honako hau adierazten dute: etxebizitza mota horren erosketa-gastua, etxebizitzaren guztizko erosketa-gastuarekin alderatuta, erreferentziatzko aldian.

Mota bakoitzaren prezioak hiru hilez behin kalkulatu dira, hiruhileko horretan egindako etxebizitzaren salerosketetan oinarrituta, mota bakoitzeko hiruhilekoko salerosketa kopurua aintzat hartu gabe.

Gehiago jakiteko

EINek argitaratutako dokumentu metodologikoak zehatz mehatz deskribatzen du erabiltzen den metodologia⁴

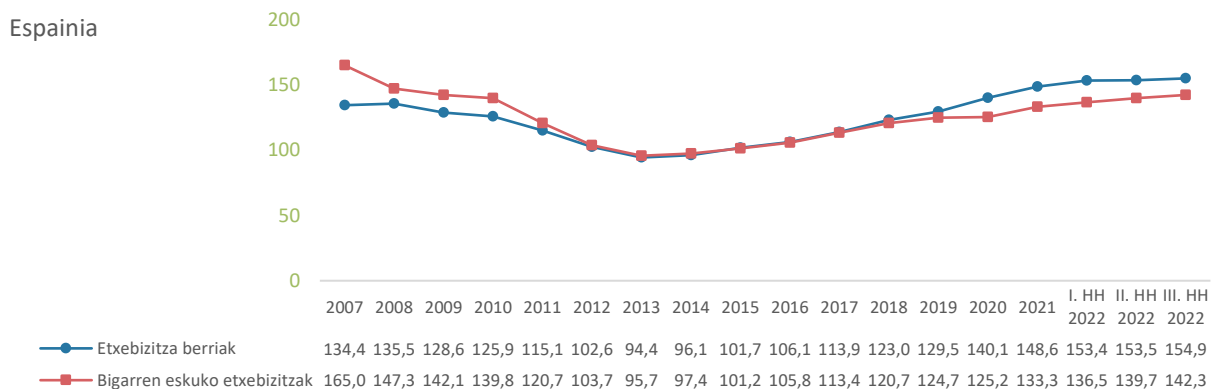
Emaitzak

EINek argitaratzen dituen emaitzek EPIren hiruhilekoko datuak eta urteko neurriak aurkezten dituzte, etxebizitza berriei zein bigarren eskuko etxebizitzari dagokienez, autonomia-erkidegoen arabera banakatuta zein estatu osorako; hiruhilekoen eta urteen arteko aldakuntzak ere agertzen dira⁵.

Indize hau 2007an jarri zuten martxan. Urte harekin alderatuta, bigarren eskuko etxebizitzaren prezioa orduan baino 22,7 puntu beherago dago gaur egun (2007ko 164 puntuekin alderatuta, -% 13,4). Etxebizitza libre berrien prezioa, berriz, indizearen 20,5 puntu hazi da (% 14,9).

Hortaz, behin KPIa deskontatuta, bigarren eskuko etxebizitzaren prezioa, termino errealean, ehuneko 36 puntu baino gehiago jaitsi da Euskadin 2007tik 2022ra. Halaber, etxebizitza libre berrien prezioa ere ehuneko ia 10 puntu jaitsi da 2007tik 2022ra.

1. grafikoa Etxebizitzaren prezioaren bilakaera, EPIren arabera. EIN 2007-2022

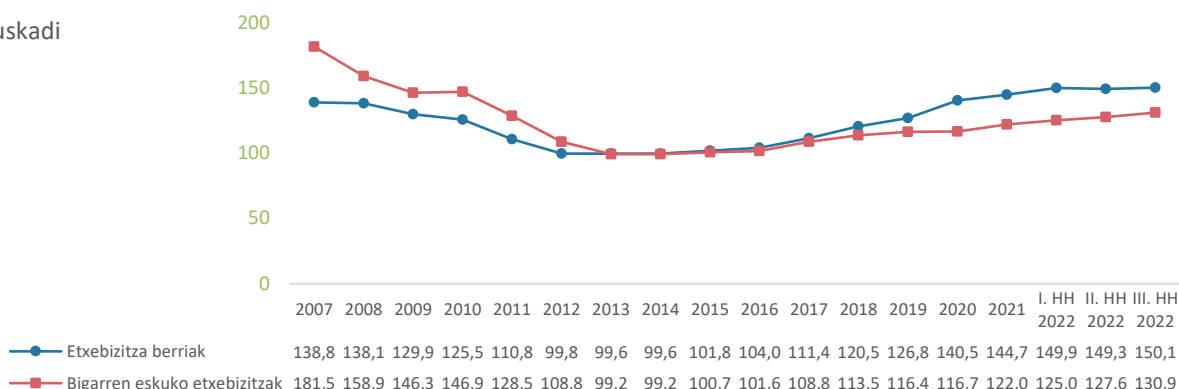


⁴ <https://www.ine.es/daco/daco42/ipv/metodologia.pdf>

⁵

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=12547359766_07

Euskadi



2.2.- Etxebizitzen balio tasatua, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioa

Populazio eremua: Hiruhileko jakin batean tasazio-enpresek baloratutako etxebizitza guztiek osatzen dute azterketaren xede-populazioa. Populazioa aldakorra da, tasazio-enpresek egiten dituzten balorazioen kopuruaren mendekoa baita.

Eremu geografikoa: Eremu geografikoak estatu osoa hartzen du barne, eta autonomia-erkidegoen arabera ere aurkezten dira datuak.

Denbora eremua: Hiru hiletik behin egiten da estatistika.

Jasotzeko metodoa: Elkarte eta entitate espezializatu anitzen tasazioen balorazioak.

Adierazleak: Metro koadroaren batez besteko prezioa eta aldakuntza-tasak

Helburuak

Etxebizitzen Balio Tasatuaren Estatistikak, oinarrian, bi helburu ditu. Batetik, etxebizitzen prezioek denboran zehar duten bilakaera neurtzea. Eta, bestetik, prezio horien maila kalkulatzeko eta, hala, etxebizitza mota anitzen batez besteko balioen arteko konparaketak ezarri ahal izatea eta horiek eremu geografikoen arabera banakatzea.

Informazio-iturriak

AEVko kideak diren elkarteek tasatutako etxebizitza guztiek osatzen dute populazioa, amaitutako etxebizitzak, birgaitze-prozesuan daudenak, proiektu-fasean daudenak edo eraikitzen ari direnak barne; eta barne hartzen dira, era berean, sustapen bati dagozkion etxebizitzen balorazio indibidualak, hiru hiletik behin.

Espanian kokatuta dauden eta Balioaren Analisirako Espainiako Elkarteko (AEV) kideak diren higiezin enpresa tasatzaileen tasazio-txostenetako datuak erabiltzen dira estatistika egiteko informazio-iturri gisa. Irabazi asmorik gabeko erakundea da AEV, eta Espainiako tasazio-elkarte nagusiek osatzen dute.



Metodologia

Etxebizitza libreak haien antzinatasunaren arabera sailkatzen dira, honela: 5 urte arteko etxebizitzak eta 5 urtetik gorako antzinatasuna dutenak. Horretarako, "etxebizitza eraiki zuten urtea" aldagaia erabiltzen da. Sailkapen honek etxebizitza "berriak eta bigarren eskukoak" bereizten dituela irudi lezake, baina ez du zertan hala izan. Izan ere, posible da 5 urte baino gutxiago dituzten etxebizitzak behin edo gehiagotan salerosi izana, eta, aldiz, 5 urtetik gorako etxebizitzak inoiz salerosi ez izana. Higiezinak baloratzeko erabil daitezkeen metodo teknikoak honakoak dira: kostuaren metodoa, konparazioaren metodoa, errenten eguneraketaren metodoa eta hondar-metodoa.

50.000 biztanletik gorako 86 eremu erabili dira. Guztira 752 udalerrri biltzen dituzte eremu horiek, eta 32 milioi biztanle baino gehiago bizi dira. Pisuak edo haztapenak zehazteko, osatutako estratu horietako bakoitzean kokatuta dagoen etxebizitza kopurua erabiltzen da. Horretarako, etxebizitzaren gaineko informazio katastrala hartzen da kontuan.

Hala, udalerrri bakoitzeko etxebizitza kopuruaren gaineko informazioa eskuratzen da, antzinatasunaren eta motaren arabera banakatuta, eta etxebizitza bizitza bakarrekoa edo bloke bat den kontuan hartuta. Behin informazioa eskuratuta, datuen analisi sakona egiten da, akatsak hautemateko eta arazteko helburuz. Egozte-teknika ezberdinak erabiltzen dira, akats mota bakoitzaren arabera.

Gehiago jakiteko

Esteka honetan topa daiteke metodologiaren gaineko analisi sakonagoa:

https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/B0E2BE62-28EF-41A8-B9D4-CCBD92A28643/144522/MetodValorVivienda.pdf

Emaitzak

Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioak argitaratzen duen informazioa (<https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/valor-tasado-de-la-vivienda>).

Bertan, etxebizitzaren balio tasatuaren adierazleak argitaratzen dira, hiruhilekoen arabera eta probintzien eta autonomia-erkidegoen arabera banakatuta, eta honela banatuta:

1. Etxebizitza libre berrien balio tasatua: 5 urte baino gutxiagoko antzinatasuna dutenak dira (lehen, denbora-erreferentzia 2 urte baino gutxiagokoa zen, baina aldatu egin zen, Atzeraldi Handiaren ondorengo urteetan eragiketa kopurua oso txikia zela ikusita).
2. Bigarren eskuko etxebizitzaren balio tasatua: 5 urtetik gorako antzinatasuna dutenak.
3. Etxebizitza babestuen balio tasatua

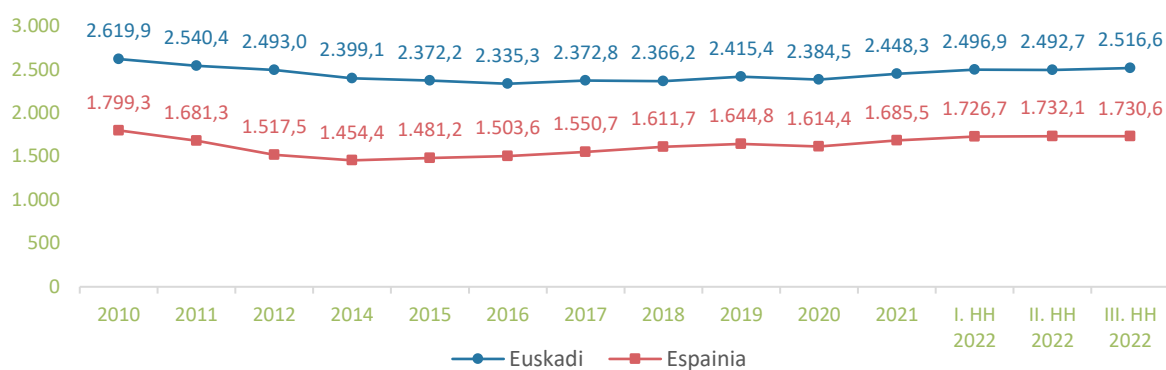
Gainera, hiruhileko bakoitzean etxebizitzaren batez besteko balioa kalkulatzeko erabilitako tasazio kopuruaren gaineko informazioa ematen du, eta tasazio horien ezaugarriak ere bai, hainbat aldagairen arabera:

- Etxebizitzaren egoera (proiektu-fasean, eraikitzen, birgaitzen edo amaituta).
- Tasazioaren helburua.
- Mota (bloke bateko etxebizitza, bizitza bakarrekoa eta isolatua, edo bizitza bakarrekoa eta atxikia)
- Etxebizitzaren erregimena.
- Azalera
- Antzinatasuna.

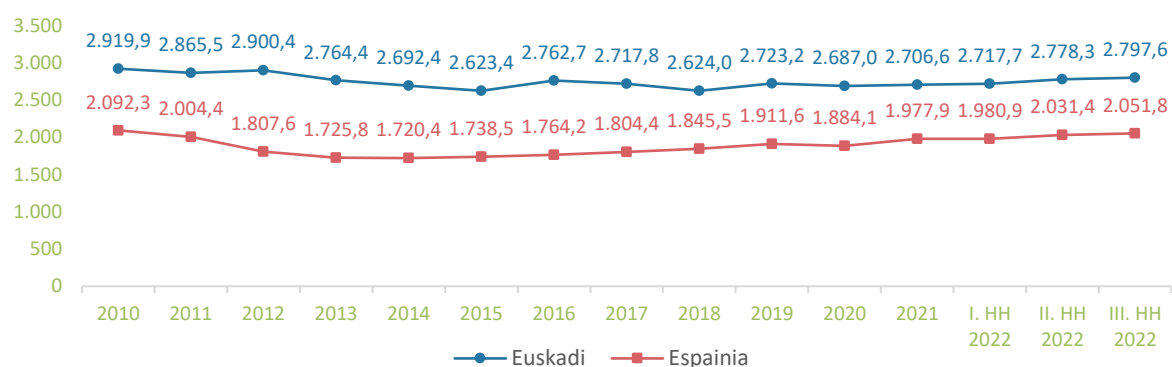
Adierazle horien bilakaerari dagokionez, bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan (bost urtetik gorako antzinatasuna), etxebizitzaren prezioak behera egin du Euskadin, metro koadroko 2.619 eurotik (2010eko IV. hiruhilekoa) 2.516 eurora, 2022an (-% 3,9). Murrizketa nominal hori handiagoa da termino errealetan (% 27tik gorako beherakada erregistratu da). Izan ere, Euskadiko KPIa 23 puntu hazi da 2010 eta 2022 artean.

Etxebizitza libre berrien kasuan (5 urte baino gutxiagoko antzinatasuna) ere, etxebizitzaren metro koadroko prezioa jaitsi egin da Euskadin 2010 eta 2022 artean. Hain zuzen ere, 2.900 eurotik 2.797 eurora jaitsi da: % 3,5eko murrizketa termino nominaletan, eta % 26,8koa termino errealetan.

2. grafikoa Bost urtetik gorako antzinatasuna duten etxebizitza libreen batez besteko balio tasatua



3. grafikoa Bost urte baino gutxiagoko antzinatasuna duten etxebizitza libreen batez besteko balio tasatua





ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

2.3.- Erregistroko estatistika

Erregistratzaileen Elkargoak askotariko estatistikak argitaratzen ditu haren webgunean, erregistroko datuetan oinarrituta. Hala, hiru hiletik behin, txosten oso bat sortzen dute. Bertan, higiezin eta hipoteken merkatuek Espainian izandako bilakaera aztertzen dute, autonomia-erkidegoen arabera⁶.

Populazio eremua:	Espainiako jabetza-erregistroetan inskribatutako salerosketa-eskritura guztiak.
Eremu geografikoa:	Eremu geografikoak estatu osoa hartzen du barne, eta autonomia-erkidegoen eta probintzien arabera ere aurkezten dira datuak.
Denbora eremua:	Hiru hiletik behin egiten da estatistika.
Jasotzeko metodoa:	Espainiako jabetza-erregistroaren bulego guztietako eskrituren datuekin hiru hiletik behin egiten diren fitxategiak aztertzen dira.
Adierazleak:	Metro koadroaren batez besteko prezioa eta aldakuntza-tasak

Eusko Jaurlaritzak, Etxebizitza Sailburuordetzaren bidez, analisi propio bat egiten du Euskadirentzat, Erregistratzaileen Elkargoak emandako datuetan oinarrituta. Analisi hori hiru hiletik behin argitaratzen da Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren webgunean eta Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Organo Estatistikoaren webgunean⁷.

Informazio-iturria

Jabetza Erregistroak Euskadin dituen bulego anitzetatik hartzen da Erregistroko Estatistikaren informazioa. Erregistro horien bidez, inskribatutako salerosketen transakzio guztien errolda-datuak eskuratzen dira hiru hiletik behin.

Erregistroan inskribatuta dauden eta esklusiboki salerosketei dagozkien eskritura guztiak aztertzen dira, jabetzaren gaineko % 100eko jabaria helarazten dutenak. Eta, eskritura horien barruan, salerosketaren prezioa aztertzen da, dagokion jabetza-erregistroan inskribatutako eskrituran adierazita agertzen den eurotako zenbatekoaren bidez. Prezio hori eskrituran jasotako azaleraz zatitzen da, finken metro koadroko prezioa eskuratzeko.

Gehiago jakiteko

https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/estadistica/ovv_registral21/es_def/adjuntos/Metodologia_cs.pdf

Metodologia

Prezioari eta azalerari lotutako datu horiek (eta Erregistroko Estatistikan argitaratzen diren gainerako aldagaiak) prozesatu egiten dira, informazioa araztuz eta hautatuz. Hala, informazioa baliozkotzen da eta adierazleak sortzen dira, txosten bakoitzerako ezarritako gehieneko eta gutxieneko tarteen barruan.

⁶Higiezin Salerosketaren Estatistikaren (HSEE) emaitzen txostenak - ETXEBIZITZAREN EUSKAL BEHATOKIA Higiezin eskaintza. (euskadi.eus)

⁷Higiezin Salerosketaren Estatistikaren (HSEE) emaitzen txostenak - ETXEBIZITZAREN EUSKAL BEHATOKIA Higiezin eskaintza. (euskadi.eus)

Etxebizitza motei dagokienez, eraikitako azalera hartzen da kontuan, dagokion dokumentu publikoan agertzen dena. Dokumentuan azalera erabilgarria bakarrik adierazten bada, azalera hori hartzen da eta esperientzia-faktorearen bidez zuzentzen da. Faktore hori aurrez eskuratzen da, datu-baseko bertako milioi bat transakzio baino gehiago oinarritzat hartuta, eta azalera hori eraikitako metro koadroen balio homogeen bati proiektatuta.

Ondoren, datu-baseko tauletan sartzen dira datuak. Bertan, datuak tratatzen eta ustiatzen dira. Horretarako, aurretik, honako egiaztapenak egiten dira, baliozkotzeko:

- Datu multzoaren tamainaren azterketa. Ereku geografiko bakoitzeko urteko eta hiruhilekoko datuen bolumena, aztertutako datu kopuruaren ordezkagarritasuna ziurtatzeko.
- Analisi estatistikoa. Ereku geografiko bakoitzeko hiruhilekoko eta urteko emaitza absolutuen baliozkotze ekonomikoa, portaera irregularrak identifikatzeko.
- Analisi dinamikoa. Hiruhilekoko, urteko eta urte naturalean metatutako aldakuntza-tasen baliozkotze ekonomikoa, horien homogeneotasuna eta egonkortasuna egiaztatzeko.

ERREPIKATUTAKO ETXEBIZITZEN PREZIOEN INDIZEA

Estatu mailan, 2012az geroztik, errepikatutako etxebizitzaren prezioen indizea argitaratzen da, aurrez aipatu dugun Case-Shiller metodologia jarraituz. Estatistika honen urtekariko eranskin metodologikoan adierazten den moduan.

Jabetza Erregistroetan inskribatutako etxebizitza beraren bi une ezberdinak 1.439.781 salerosketa-pareri dagozkie prozesatutako datuak. Hortaz, ondasun higiezinaren homogeneotasuna mantentzen da. Ondasunaren kalitatea konstante mantentzea da helburua, etxebizitzaren ezaugarriek izan ditzaketen aldaketek prezioaren gainean dituzten eraginak metodologikoki minimizatzen, haztapan-irizpideen bidez eta salerosketen arteko denbora-tartearen arabera.

Prozesatutako etxebizitza motek barne hartzen dituzte aintzat hartutako etxebizitza-modalitate guztiak (pisuak, etxebizitza atxikiak eta etxebizitza isolatuak). Hasieran hiru motekin egin izan da lan, baina posible da etorkizunean pisuetara bakarrik mugatzea, prozesatutako datu kopurua behar adina hazten denean. Horrek homogeneotasun handiagoa eskainiko du. Etxebizitza babestuak kanpoan utzi dira, eta etxebizitza libreen salerosketak bakarrik prozesatu dira.

Emaitzak

Eusko Jaurlaritzak Euskadiko etxebizitzaren prezioen emaitzak argitaratzen ditu aldi berean, estatistika honek eskaintzen duen xehetasun maila ahalik eta handienarekin⁸. Metro koadroko batez besteko prezioak Euskadin 2012tik 2022ra izandako bilakaera erakusten du grafiko honek, etxebizitza berriei zein bigarren eskukoari dagokienez.

Hala, 2012az geroztik, % 12,3 hazi da bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadroko prezioa. Dena den, urte horretatik KPIak izandako aldakuntza (+% 21,9) aplikatuta, ehuneko 10 puntu baino gehiago murriztu da prezioa termino errealean. Era berean, etxebizitza libre berrien prezioa % 14,9 hazi da 2012tik, baina, termino errealean, ehuneko 7 puntu jaitsi da, inflazioa deskontatu ondoren.

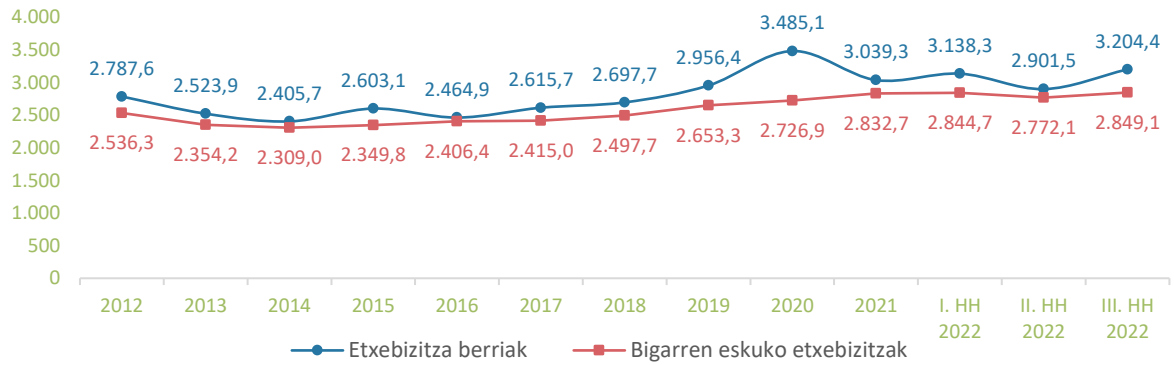
⁸ https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/documentacion/sectorvivienda/ecvi_2022t2/_eu_def/ECVI-Informe-2T_22_v2_eus.pdf



ETXEBITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

4. grafikoa Eraikitako metro koadroko batez besteko prezioaren bilakaera, Euskadiko etxebizitza libreen salerosketa-transakzioetan Urteroko 4. hiruilekoa, 2012tik 2022ra





03. Alokairuko prezioen estatistikak



3.1. Estatuko estatistikak

3.1.1. Etxebizitzen alokairu-prezioaren Estatuko Erreferentzia Sistema

Helburua

Sistemaren webgunean bertan adierazten denez, sistemaren helburua sistematika bat ezartzea da, informazio fidagarria eta egiaztatuta eskaintzeko eta, hala, etxebizitzen alokairu-merkatuaren egoera ezagutzeko. Gardentasuna eta etxebizitzen alokairu-merkatuaren bilakaeraren ezagutza bermatzea da azken xedea.

Populazio eremua: Ustiapenaren xede-populazioa ezaugarri hauek dituzten ondasun higiezinaren eraikuntzek osatzen dute: alokairugatiko diru-sarrerak erregistratu izana; diru-sarrera horiek maizterren ohiko etxebizitza gisa aitortzea PFEZen (Pertsona Fisikoen Errentaren Gaineko Zerga) 100 zenbakidun eredu; eta eraikuntza mota etxebizitza kolektiboa edo etxebizitza indibiduala edo landa-etxebizitza izatea.

Eremu geografikoa: Ohiko zerga eremua, hau da, estatu osoa, EAE eta Nafarroako Foru Erkidegoa salbu.

Denbora eremua: Ustiapenaren erreferentzia-tartea urtekoa da. Bisore geografikoen bidez, 2020ko informazioa eskaintzen da. Aztertutako zerga-iturrien artean, eskuragarri dagoen informaziorik berriena da. Baina urte hauetako informazioa ere deskarga daiteke: 2015, 2016, 2017, 2018 eta 2019.

[Índice alquiler de vivienda | Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana \(mitma.gob.es\)](https://mitma.gob.es)

Informazio-iturriak

Etxebizitzen alokairu-prezioaren Estatuko Erreferentzia Sistemaren esparruan egindako lanak garatzeko, eskuragarri dauden hainbat informazio-iturri identifikatu dira, eta Pertsona Fisikoen Errentaren Gaineko Zergaren (PFEZ) aitortzen den zerga-informazioa aukeratu da informazio-iturri nagusitzat; ondoren, katastroko datuekin osatu da, higiezinaren ezaugarri fisikoei dagokienez (azalera, erabilera eta mota, antzinasuna, etab.).

Metodologia

Informazioa bost maila administratibotan banakatuta eskaintzen da: errolda-sekzioa, barrutia, udalerria, probintzia eta autonomia-erkidegoa, betiere alokatutako etxebizitzen gaineko nahikoa informazio badago. Maila horietako bakoitzerako, honako adierazleak aztertzen dira:

- Alokairuan dagoen etxebizitza kopurua
- Errenta (€/m² hilean)
- Zenbatekoa (€/hilean)
- Azalera (m²)

3.1.2.- Alokairuko Etxebizitzen Prezioen Indizea

Gaur egun ez du informaziorik ematen Euskadi eta Nafarroari buruz, baina interesgarria da EINen proiektu esperimental honen helburua eta erabilitako metodologia labur aztertzea.

Helburua

Familien ohiko bizileku izateko alokatutako etxebizitzaren alokairu-prezioen urteko bilakaera neurtzea. Indize bat da, hortaz, ez du jasotzen informaziorik metro koadro bakoitzeko batez besteko errentari buruz.

Populazio eremua:	Ezaugarri hauek betetzen dituzten ondasun higiezinak: etxebizitza-erabilerako lokalen bat izatea; PFEZen (Pertsona Fisikoen Errentaren Gaineko Zerga) 100 zenbakidun ereduaren ohiko etxebizitza gisa aitortutako diru-sarrerak erregistratu izana. Baztertu egiten dira ahaidetasun-arrazoiengatik etekinak sortu dituztenak.
Eremu geografikoa:	Zerga-iturrien ustiaketa denez, ohiko zerga eremuak osatzen du, hau da, estatu osoak, Nafarroako Foru Erkidegoa eta EAE salbu. Bi autonomia-erkidego horien gaineko informazioa sartzea da etorkizuneko helburua.
Denbora eremua:	Erreferentzia-tartea urtekoa da. Lehenengo argitalpena 2021eko azken hiruhilekorako dago aurreikusita. Bertan, 2015 eta 2020 arteko urteetako emaitzak zabalduko dira.

Informazio-iturria

ZAEAk emandako informazioa, PFEZen aitortutako 100 zenbakidun ereduak eratorria. Urtero, zerga-ondorioetarako aitortutako informazioa jasotzen da, ohiko erabilerarako etxebizitza alokatzeagatik diru-sarrerak aitortu dituzten ondasun higiezinak dagokienez.

Emaitzak

Prezioen urteko aldakuntzak eskuratzeko aukera emango dute argitaratutako indizeek, hainbat mailatako banakapen geografikotarako eta alokatutako etxebizitzaren ezaugarrien arabera. Hala, autonomia-erkidegoetako, probintzietako eta udalerrri eta barruti batzuetako alokairu-prezioen bilakaerak alderatu ahal izango dira, alokairuko etxebizitzaren hainbat ezaugarriaren arabera, hala nola azalera edo etxebizitza mota.

3.2. Euskadiko estatistikak

3.2.1- Euskadiko Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME)

Aurrekariak

2016an jaio zen **Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME)**, Etxebizitza Sailburuordetzak bultzatuta, Euskadiko alokairu-prezioaren irudi fidagarria emango duen tresna estatistikoa zehatza eta estatistikoki sendoa izateko helburuarekin.

AMEk bost urte ditu dagoeneko, eta, gaur egun, etxebizitza-politikaren jarraipena egiteko adierazle-sistemaren oinarritzko informazio-iturria da. Gainera, maizterrei zein alokatzaileei aukera ematen die haiek bizi diren herriko edo are etxebizitza kokatuta dagoen auzoko alokairu-prezioaren gaineko erreferentzia objektibo bat izateko.



Ordura arte, higiezinaren atariak eta Euskadiko higiezinaren eskaintzaren estatistikak ematen zuten informazioa bakarrik zegoen eskuragarri. Dena den, bi kasu horietan, une bakoitzean alokairuan eskaintako etxebizitzetako buruzkoak ziren ematen ziren datuak.

Jakina den moduan, EAEko alokairu-merkatuaren garrantzia txikia da (120.000 etxebizitza inguru daude alokatuta), eta une bakoitzeko alokairu-eskaintza oso txikia da eskariarekin alderatuta. Azken urteetan, alokairuko etxebizitzaren eskaintza txikitzen joan da, eta alokairuko etxebizitzaren parkearen % 1 eta % 2 artean bakarrik dira. Ondorioz, eskaintzen diren etxebizitzaren motak eta errentak gero eta ezberdinagoak dira alokairuko etxebizitzaren parkearen stockean ikusten direnekiko.

Helburuak

Hiruhilekoan/urtean alta emandako eta EAEn indarrean dauden etxebizitzaren alokairu libreko kontratuei lotutako fidantza-gordailuen kopurua eta hileko errenta ezagutzea da helburu nagusia.

Hauek dira helburu orokorrak:

- Hiruhilekoan/urtean alta emandako eta indarrean dauden etxebizitzaren alokairu libreko kontratuei lotutako fidantza-gordailuen kopurua ezagutzea.
- Aipatutako etxebizitzaren alokairu-kontratuen hileko errenta ezagutzea (hiruhilekoan/urtean alta emandakoak eta indarrean daudenak).

Informazio-iturria

Eusko Jaurlaritzako fidantza eta alokairu-kontratuen erregistroan gordailututako alokairu-fidantzak hartzen dira oinarritzat, honakoei lotuak: ohiko etxebizitzak, denboraldiko etxebizitzak eta lokal komertzialak.

Metodologia

Populazio eremua:	Higiezinaren alokairu libreko (etxebizitzak eta lokal komertzialak) kontratuei lotuta gordailututako fidantzak; bereziki, etxebizitza kolektiboetako lotutako ohiko etxebizitzarako kontratuak aztertzen dira. Hau da, merkatuko prezioaren arabera alokairu-errenta duten etxebizitza bat baino gehiago dituzten atarietan kokatutako ohiko etxebizitzaren alokairu-kontratuak.
Eremu geografikoa:	Euskal Autonomia Erkidegoa, emaitzak udalerrien arabera (5.000 biztanletik gorakoak) ahalik eta gehien banakatuta; hiriburuen kasuan, auzoen arabera banakatuta.
Denbora eremua:	Alokairu-kontratuaren hasiera-data; hortik aurrera, dagozkion hiruhilekoa eta urtea lotzen dira.

Emaitzak

2022ko martxoaren 31n alokairu libreko 72.732 kontratu (merkatuko prezioan) zeuden erregistratuta eta indarrean Eusko Jaurlaritzaren fidantzen gordailuan. Horien artean, 1.869 denboraldiko etxebizitzak ziren; dituzten berezitasunak direla eta, azterketa honetatik kanpo geratzen dira, etxebizitza turistikoak bezalaxe. Eta, 1.506 etxebizitza, bizitza bakarrekoak ziren; ohiko etxebizitzaren erabilera izan arren, haien ezaugarriak direla eta, azterketa espezifikoko bat merezi dute.

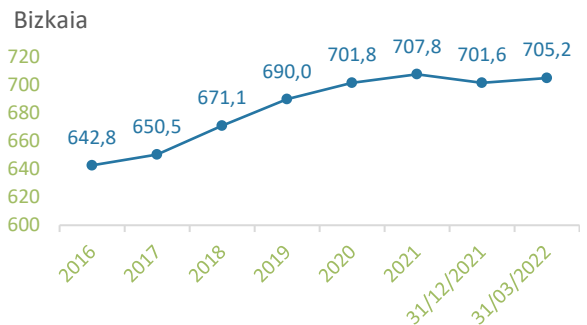
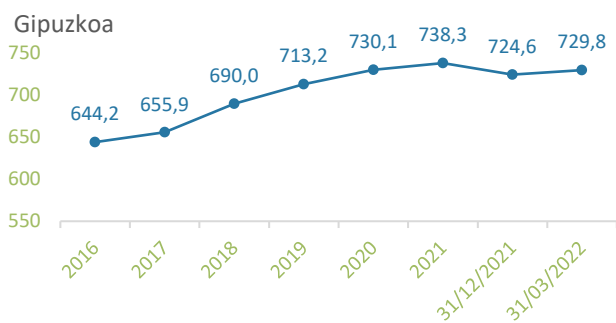
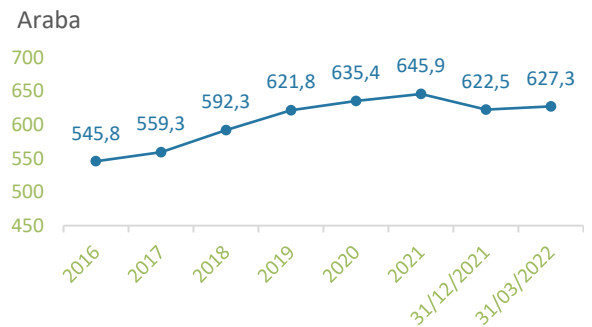
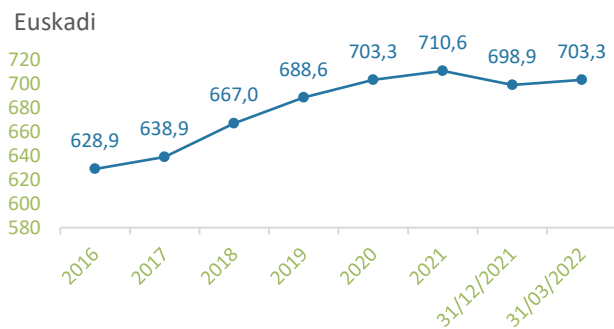
Hortaz, AMEk 69.357 etxebizitza aztertu zituen 2022ko lehenengo hiruhilekoan, eraikin kolektiboetan kokatuak, ohiko etxebizitzaren bizitegi-erabilera zutenak eta 2022ko martxoaren 31n alokairu libreko kontratua indarrean zutenak.

Emaitzak aztertze aldera, AMEk bi ikuspegi interesgarri lantzen ditu:

- Data jakin batean alokairuan zeuden etxebizitza guztien alokairuaren batez besteko prezioaren datua ematen du (stock aldagaia).
- Gordailututako fidantzen batez besteko prezioa aurkezten du, hiruhilekoen arabera (fluxuaren aldagaia); horrek aukera ematen du prezioaren bilakaeran izandako joerak eta dinamikak aztertzeko, eta epe motzean proiektatzeko.

Hala, argitaratutako azken txostenaren arabera, Euskadin 2022ko martxoaren 31n indarrean zeuden alokairu libreko (merkatuko prezioan) etxebizitzaren alokairu-kontratuen (ohiko erabilera etxebizitza kolektiboetara lotuak) batez besteko errenta hileko 703,3 €-koa zen, eta metro koadroko 9,3 €-koa.

5. grafikoa Euskadiko batez besteko errentaren bilakaera, lurralde historikoen arabera 2016-2022





ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



04.

Higiezinak atariak: erosteko eta alokatzeko eskaintzaren prezioen adierazleak



Aurrekariak

Ezer baino lehen, argi utzi behar da informazio hau ezin dela informazio ofizialarekin alderatu. Izan ere, aztergaia erabat bestelakoa da: higiezin atari bakoitzean argitaratutako etxebizitza-eskaintzan zentratzen da (data jakin batean argitaratutako iragarkietan islatua). Hortaz, ez du ematen aldi jakin bateko etxebizitzaren salerosketen prezioen gaineko informaziorik, ezta sinatutako kontratuetako alokairu-errenten gaineko informaziorik ere.

Informazio-iturria

Data jakin batean higiezin atari bakoitzean agertzen diren iragarkietako datuetan oinarrituta egiten dira estatistika hauek. Baliozkotze-prozesuak aplikatu eta balio anomaloak ezabatu ondoren, honako informazioa sortzen da datu horietatik abiatuta:

- Salmenta-eskaintzen kasuan, metro koadroko batez besteko prezioak sortzen dira, udalerrien, probintzien eta autonomia-erkidegoen arabera.
- Etxebizitzaren alokairu-eskaintzen kasuan, metro koadroko eskatzen diren batez besteko errentak sortzen dira, udalerrien, probintzien eta autonomia-erkidegoen arabera.

Metodologia

Atari hauetako prezioen estatistikek honako ezaugarriak dituzte:

a. Etxebizitzaren salmenta- edo alokairu-preziorik:

Etxebizitzaren eskaintzen metro koadroko batez besteko prezioaren (edo abatez besteko errentaren) gaineko informazioa ematen dute, udalerriaren arabera (eta, hiri handien kasuan, auzoen arabera), jabeek iragarkietan eskatzen duten prezioan (edo alokairu-errentan) oinarrituta.

b. Argitaratutako eskaintza osoari (stocka) dagozkion aldagaiak dira, argitalpen-data kontuan hartu gabe

Data jakin batean udalerrri batean iragarrita dauden etxebizitza-eskaintza guztien informazioa hartzen dute barne. Hori dela eta, aurrez aztertu ditugun prezioen eta errenten estatistika ofizialetatik oso ezberdinak dira; izan ere, “fluxu” aldagaiak dira, eta aldi jakin batean (normalean, hiruhileko edo urte bat) egindako salerosketen prezioen gaineko informazioa dute⁹.

c. Tratamendu estatistikoa

Eskaintzaren batez besteko prezioak eskuratzeko informazioaren tratamendua izaten da prozesu estatistikoen helburua, komertzializazioaren ondorioz edo eskaintzan dagoen stockaren (higiezin mota bakoitzeko unitate kopurua) osaeraren aldakortasunaren ondorioz denboran zehar sortzen diren alborapenak gutxitzeko helburuz. Hala, atari hauek eskaintzen dituzten adierazleek barne hartzen dituzten etxebizitzak denbora luzez egon daitezke eskaintzan, eta baliteke prezioa merkatuko errealitatera doitu ez egotea¹⁰.

⁹ Hala, adibidez, Idealistak berak argitaratutako metodologiak honakoa nabarmentzen du: “prezio honek ez du islatzen transakzioaren amaierako prezioa (etxe baten salmenta formalizatzen duen prezioa), ezta alokairu-errentaren batez besteko zenbateko arrunta ere”.

¹⁰ Idealistak argitaratutako metodologiak zehazten duen moduan: “Stockaren osaeraren ondoriozko alborapenaren eraginez, batez besteko prezioak okerrak izan daitezke, baldin eta ondoz ondoko aldietan asko aldatzen badira honakoak: pisuek higiezin guztizkoaren gainean duten proportzioa, bizitza bakarreko etxebizitzaren proportzioarekiko harremana eta bizitegi-erabilerako higiezin guztikoa”.

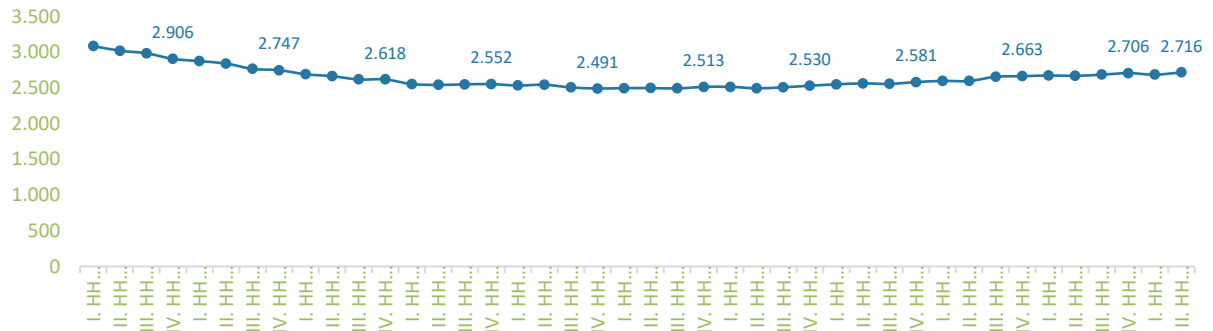
Emaitzak

Estaldura handiena duten atariak Idealista eta Fotocasa dira. Txosten hau idazteko unean, salmentan zeuden etxebizitzek 17.000 iragarki zituzten biek. Dena den, eskaintza horiek parkearen gainean duten bolumenak ez du apenas gainditzen Euskadiko etxebizitza-parkearen % 1,5a.

Bi atarietako eskaintzen batez besteko prezioaren informazioaren arabera, 2012tik 2022ra Euskadiko batez besteko prezioak jaitsiera nominala izan du, oso antzekoa bi kasuetan: % 15 (Idealista) eta % 12 (Fotocasa) ingurukoa. Nolanahi ere, kasu honetan ere kontuan hartu behar da murrizketa-tasa horien testuingurua: hamar urte hauetan aldatu egin da eskaintzaren tamaina (askoz ere txikiagoa da gaur egun) eta osaera ezberdina da lurraldearen edo etxebizitza motaren arabera.

6. grafikoa Euskadiko salmenta-eskaintzaren batez besteko prezioa 2012-2022 aldian

Idealista



Alokairu-eskaintzan dauden etxebizitzekiko prezioaren bilakaera

Alokairuko eskaintzari dagokionez, eskaintzan dauden etxebizitzekiko kopurua are txikiagoa da. Izan ere, Euskadiko etxebizitzekiko alokairu-merkatua oso txikia da. Gaur egun eskaintzan dauden etxebizitza asko ez datoz bat eskariaren profilarekin (normalean, eskatutako batez besteko errenta altua delako edo eskaintzako etxebizitzekiko dimentsioarengatik).

Hala, esaterako, Idealistan gaur egun 1.600 iragarki bakarrik daude, hau da, alokairuko etxebizitza-parkearen % 2 baino gutxiago (errepikatutako iragarkiak kontuan hartu gabe). Dena den, Idealistan eta Fotocasan argitaratutako informazioaren arabera, eskaintzan dauden etxebizitzekiko batez besteko errenta asko hazi da, bereziki, azken urteetan. 2016az geroztik, hazkunde hori % 24 ingurukoa izan da Idealistako eskaintzaren kasuan, eta % 30etik gorakoa Fotocasaren kasuan; bi kasuetan, termino nominaletan, inflazioa deskontatu gabe.



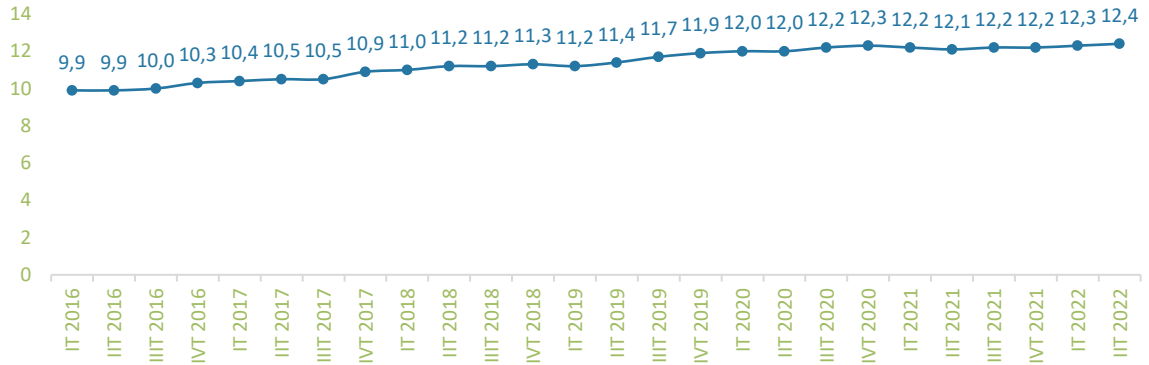
ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

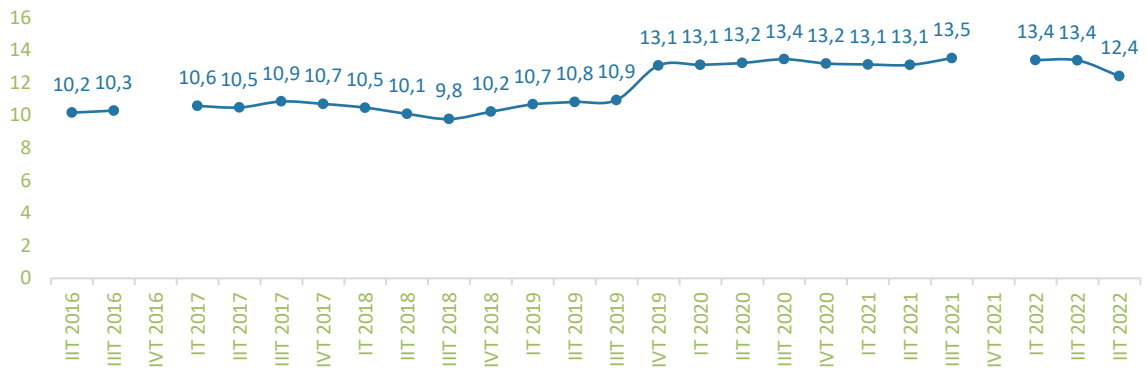
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

7. grafikoa Alokairuaren metro koadroko batez besteko errentaren bilakaera higiezin atarietan 2016-2022

Idealista



Fotocasa





05. Ondorioak



1. Etxebizitzaren prezioaren bilakaeraren gaineko informazioa da komunikabideetako informazio-erreferentzia esanguratsuenetako eta erabilienetako bat. Halaber, etxebizitza-merkatuaren arloan lan egiten duten estatistika-institutuen, gobernuen, erakundeen eta elkarteen aginte-panela osatzen duten informazio-erreferentzia nagusien artean daude etxebizitzaren prezioaren gaineko adierazle estatistikoak.
2. Adierazle hauek, instituzio eremuetan oso garrantzitsuak izateaz gain, eragin handia dute pertsonak eta familiek haien bizitzan zehar hartu beharreko erabaki ekonomiko nagusietako batean: lehenengo etxebizitza erostea edo etxebizitzaz aldatzea.
3. Adierazle mota hauen beharrak indar handiagoa hartu zuen 2008ko Atzeraldi Handiaren ondoren, zalantzan jarri baitzuen etxebizitzaren prezioa etengabe haziko zen uste irrazionala. Hala, lehertu egin zen mendebaldeko ekonomia nagusietako higiezinaren eta finantzen burbuila.
4. Orduan, emantzipatu ala familiaren etxean jarraitu erabaki behar izan zuten 70eko hamarkadako baby boom belaunaldiko pertsona askok. Dena den, erabaki hori hartzeko garaian, etxebizitzaren prezioaren gaineko adierazleak falta ziren. Aditu eta instituzio askok, hala nola Espainiako Bankuak, eta finantza-erakundeek ukatu egiten zuten burbuila zegoenik. Teoria ekonomikoak, orduan, informazio asimetrikoa eta sendotasun estatistikorik gabekoa gailentzen den testuinguru mota horietan hartzen diren erabakien izaera irrazionala azaltzen duten eredu ekonomikoak garatu ditu.
5. Gaur egun, asko hobetu da egoera. Estatistika ofizial ugari daude eskura, eta horiek jarraitzeko eta monitorizatzeko sistemak ere bai, esaterako, Espainiako Bankuaren aldetik. Horiek, hiruhilekoko buletinetan sartzen dute txosten honetan aztertu ditugun estatistiken informazioa: EINen EPI; Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren etxebizitza tasatuen balioa; edo higiezinaren atarrietako etxebizitza-eskaintzaren informazioa.
6. Dena den, konplexua da aztertutako estatistikek erakusten duten informazioaren eta bilakaeraren ikuspegi integratzailea izatea. Hain zuzen ere, ez dago erabaki horiek hartzeko garaian erreferentzia uniboko bat eskaintzen duten etxebizitzaren prezioaren gaineko adierazleak eskaintzen dituen eragiketa bakar bat.
7. Gauzak hala, ez da erraza etxebizitzaren prezioaren gaineko adierazle sendoak sortzea, eta funtsezkoa da adierazle horiek estatistika bakoitzaren testuinguruan kokatzea eta ulertzea. Hala, etxebizitzaren prezioa neurtzeak zailtasun handiak ditu:
 - Baloratu nahi den “ondasun ukigarria” oso heterogeneoa da, ezaugarri askok baitute eragina: kokapena, egoera, antzintasuna... Eta hain nabariak ez diren ezaugarriek ere badute eragina erosteko edo alokatzeko erabakian: familiarekiko gertutasuna, lagunak, auzoarekiko atxikimendua, etab.
 - Aldi jakin batean (normalean, hiru hilean) egiten diren salerosketa-eragiketa kopuru mugatu bati lotzen zaio (gero eta txikiagoa aztertutako lurralde eremua, orduan eta txikiagoa kopurua). Hala, aldi horretako etxebizitzaren metro koadroko batez besteko prezioa fluxu-aldagai bati lotuta dago (hiruhileko bateko salerosketak), nahiz eta, inplizituki, etxebizitza-parke osora estrapolatzen den (stocka).

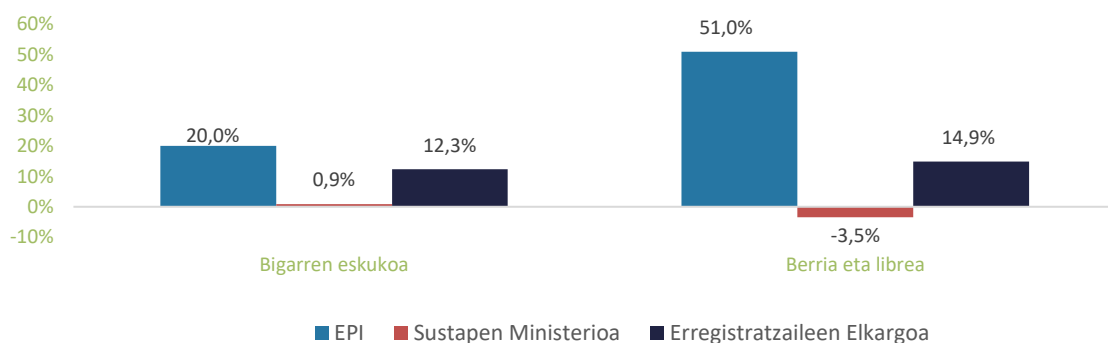
8. Gainera, zehaztu dugun moduan, eragiketa bakoitzak bere metodologia propioa du eta bakoitza iturri batean oinarritzen da, txostenean ikus daitekeen bezala. Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren etxebizitza tasatuaren balioaren estatistika da horren adibide garbia. Hala, tasazio-enpresek kalkulatzeko erabiltzen duten etxebizitzaren balio tasatuak ez du zertan transakzio-prezioaren berdina izan. Egiaz, joeren arabera izan ohi da eta gutxitan aurreikusten ditu ziklo-aldaketak. Halaber, tasatutako etxebizitza guztiak ez dira salerosteko, eta ez dira kontuan hartzen eskuz eta hipoteka-krediturik gabeko ordaindutako etxebizitzak; horiek gutxi izaten dira.

9. Jakina den moduan, etxebizitza baten prezioari eragiten dioten elementu giltzarrietako bat haren kokapena da. Dena den, EPIk eta etxebizitzaren balio tasatuaren estatistikak ez dute udalerrriko banakaturako informaziorik ematen. Hala, osaera-efektua deritzonak eragin diezaieke estatuko eta autonomia-erkidegoko batezbestekoei. Erregistroko Estatistikak bakarrik erantzuten dio behar horri, baina mugekin, higiezin kopuruaren arabera. Izan ere, aldi jakin batean erosten diren higiezin ezaugarri espezifikoek eragina izan dezakete emaitzetan, eta posible da momentu espezifiko batean ezaugarri oso konkretu batzuk dituzten etxebizitzak saltzea.

10. Dena den, aztertutako estatistika guztien artean, maila makroekonomikoan EPIk izan beharko luke erreferentzia nagusia, EINEk sortzen duelako eta EB mailan homologatutako babes metodologiko handiagoa duelako beste estatu kide batzuekin batera azterketa konparatiboak egiteko. Nolanahi ere, baditu gabezia batzuk, honakoekin lotuak:
 - Batez besteko prezio eraginkorrari buruzko informazio falta; izan ere, 100 balioaren gaineko ikuspegiak eta aldakuntza-tasen kalkulua bakarrik ahalbidetzen ditu indizeak.
 - Autonomia-erkidegoez harago, informazioa lurraldeen arabera banakatuta ez egotea.

11. Estatistiken arteko ezberdintasunak agerian geratzen dira horien bidez bigarren eskuko etxebizitzaren eta etxebizitza libre berrien prezioaren bilakaera alderatuz gero, emaitzak oso ezberdinak baitira. Hortaz, emaitzen arteko ezberdintasunak aztertzeko, prezioaren aldakuntzaren ehunekoak hartzen dira kontuan, zehazki, une jakin baten eta aurreko 12 hilabeteen arteko aldakuntzarenak (2022ko III. hiruhilekoko datuen kasuan izan ezik, 2021eko IV. hiruhilekoko datuen gainean kalkulatu baita aldakuntza).

8. grafikoa Euskadiko etxebizitzaren prezioaren bilakaera metatuaren tasak, 2012ko IV. hiruhilekoa - 2022ko IV. hiruhilekoa





ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

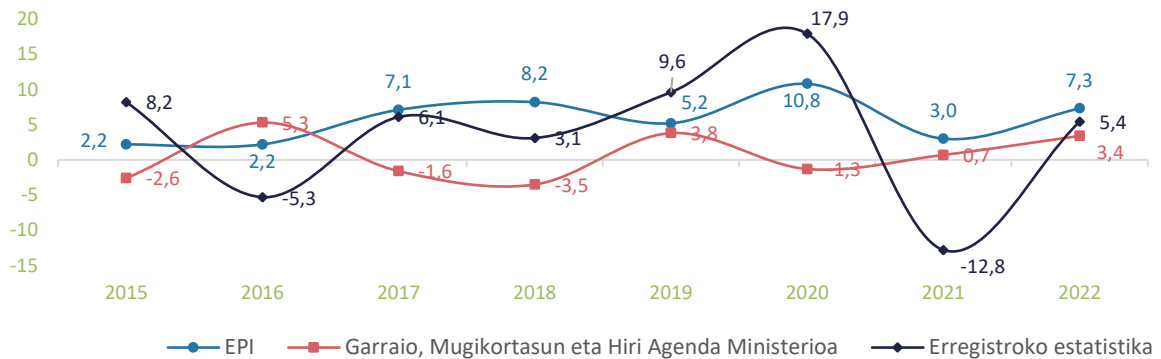
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

12. Etxebizitza libre berrien prezioaren bilakaera bereziki konplexua da, bigarren eskuko etxebizitzetara baino gehiago eragiten baitiete honakoek:

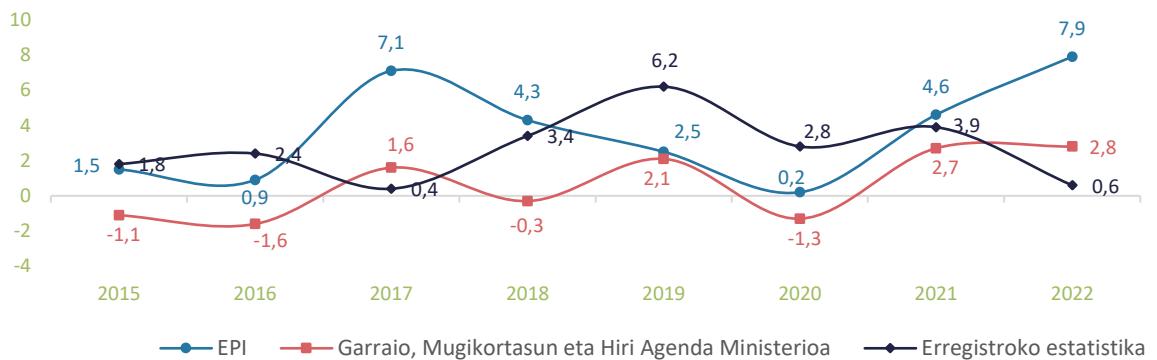
- Eragiketa kopuru txikiagoa eta horien kokapenaren sakabanatze edo lurralde-ezberdintasun handiagoa, alderatzen diren urteen arabera.
- Egiaz, 2008ko Atzeraldi Handiaz geroztik txikiagoa izan da eraikitzeko erritmoa, eta urterik txarrenetan oso txikia izan da eragiketa kopurua autonomia-erkidego batzuetan.
- Etxebizitza mota hau ulertzeko orduan ezberdintasunak daude. Adierazi dugun moduan, Ministerioaren estatistikan, esaterako, definizioa aldatu zen, eta, gaur egun, 5 urte baino gutxiagoko antzintasuna dutenekin lotzen da.

9. grafikoa Euskadiko etxebizitzaren prezioaren bilakaera metatuaren tasak, aztertutako estatistika nagusietan. 2015-2022

Etxebizitza berriak



Bigarren eskuko etxebizitzak



- 13.** Aldiz, salmenta-prezioen estatistiketan ez bezala, alokairuko estatistiken kasuan, aldaketa handia ekarri du duela 5 urte Euskadin AME martxan jarri izanak, alokairuko prezioaren gaineko informazio fidagarria eta sendoa izateko aukera ekarri baitu. Informazio hori fidantzeta oinarritzen da eta eroldaren araberakoa da, ia. Ondorioz, oso informazio interesgarria ematen du tokiko politikak diseinatzeko, udalerrien araberako informazioa ematen baitu, eta, hiri handien kasuan, auzoen araberakoa.
- 14.** Eragiketa hori martxan jarri arte, alokairuko batez besteko prezioaren gainean argitaratutako adierazleak alokairuko eskaintza-prezioarenak ziren, eta horiek ez zetozen bat EAEko alokairuko etxebizitza-parkearen stockarekin. Horrela, gaur egun, Euskadik adierazle zehatzak ditu alokairuaren batez besteko prezioen bilakaerari buruz, bai etxebizitza-parkeari dagokionez (indarrean dauden kontratuen stocka), bai hiru hiletik behin sinatzen doazen kontratu berriei dagokienez. Informazio hori aldian behin argitaratzen da Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren webgunean eta Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila organo estatistikoaren webgunean.